



Hnitaskrá		
	X-hnit	Y-hnit
1.	332445.7	508834.8
2.	332529.2	508791.0
3.	332497.5	508695.5
4.	332411.6	508740.4
5.	332441.9	508594.7
6.	332511.4	508585.0
7.	332520.6	508475.8
8.	332494.1	508418.4
9.	332419.4	508410.3
10.	332419.0	508497.2
11.	332409.6	508535.3
12.	332367.0	508489.0
13.	332368.2	508472.4
14.	332368.6	508432.9
15.	332415.7	508378.5
16.	332429.5	508305.7
17.	332468.5	508271.4
18.	332437.6	508147.4
19.	332522.8	508203.4
20.	332830.6	508163.9
21.	332687.1	507857.0
22.	332478.5	507876.6
23.	332539.8	507989.1
24.	332472.1	508002.3
25.	332386.9	508031.4
26.	332295.7	507932.3
27.	332293.0	508181.5
28.	332278.5	508217.9
29.	332196.9	508284.3
30.	332210.4	508332.5
31.	332232.2	508363.2
32.	332188.9	508477.7
33.	332224.1	508496.7
34.	332271.0	508487.9
35.	332166.7	508617.8
36.	332382.0	508734.0
37.	332414.1	508793.8
38.	332290.3	508447.7
39.	332308.1	508460.2
40.	332321.5	508441.2
41.	332303.7	508428.7
42.	332367.4	508397.5
43.	332378.2	508402.8
44.	332383.9	508391.7
45.	332373.3	508386.2

Greinargerð
1. INNGANGUR

1.1 *Jörðin Ós*
Deiliskipulagssvæðið er á jörðinni Ós á Skógarströnd þar sem skilgreint er svæði fyrir frístundabyggð F1 í Aðalskipulagi Dalabyggðar 2004-2016. Svæðið er um 25 ha að stærð og liggur nálægt sjó, austan Ósár sem rennur í Altírfjörð við Breiðafjörð. Svæðið er á náttúruminjaskrá nr. 230. Um Breiðafjörð glíða lög nr. 54/1995 um vernd Breiðafjarða. Fjarlægðir laganna er að stuðla að verndum Breiðafjarða, einkum landslags, jarðmynda, lífríks og menningarmínja, og þær að taka tillit til verndaraðstæðna Breiðafjarða í skipulagsáætlunum skv. 6. gr. laganna. Í Ósá renna laxveiðisárna Stóra-Langadalssá og Setbergssá og því eru framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu háðar leyfi Fiskistofu, skv. 33. gr. laga nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði. Snæfellsnesvegur nr. 54 liggur í gegnum miðbúta jarðarinnar Ós. Landið er óskipt og er í lög 5 á höfundum á svæðinu sem byggja á jörðinni fram til ársins 1968. Jörðin er um 400 ha að stærð, þar af eru tón um 27 ha. Salthlími sem er skammt undan landi tilheyir jörðinni ásamt Lilla-Hrey og Stóra-Hrey sem liggja dýpra. Þegar hafa verið byggð húsa 7 lóðum og í einu þeirra er leyfi til að reka gististað í flokki II skv. reglugerð um veitingastað, gististað og skemmanahald (gististadur án veitinga).

1.2 *Samræmi við Aðalskipulag Dalabyggðar*
Samhlíða nýju deiliskipulagi er gerð breyting á Aðalskipulagi Dalabyggðar 2004-2016 þar sem svæði F1 fyrir frístundabyggð er stækkað úr 20 ha í 25 ha og frístundalóðum fjölgað úr 10 í 18. Samkvæmt mækmöldum aðalskipulagsins skal gæta umhverfisögnarmíða við skipulagningu nýrra svæða fyrir frístundabyggð. Á nýjum svæðum skulu lóðir vera á bilinu 0,5-2 ha og mytingarhlutfall ekki hærri en 0,03. Deiliskipulagið tekur til frístundabyggðar í nándunda við gamla bajaranstaðið og eru skilgreindar 18 lóðir á bilinu 0,5-1,5 ha að stærð með byggingarreitum fyrir 28 sumarhús, flestar á rósukúlu landi sem síðustu ábúendur notuðu til ræktunar en hefur ekki verið ræktað síðan. Gæmli bærinn er ásamt nálegum tónum tekið frá fyrir sameiginlega aðstöðu fyrir eigendur jarðarinnar. Á virlingsupprætti í mælikvarða 1:100.000 er sýnd afmörkun jarðarinnar ásamt mörkum deiliskipulagssvæðis.

1.3 *Kortagrunnur.*
Uppdrættir eru tekiðar eftir loftmynd Loftmynda ehf. Skipulagsgögn fyrir sumarhúsabyggðina eru ásamt greinargerð þessari deiliskipulagsupprættir í mælikvarða 1:2000 sem sýnir frístundahúsalóðir með byggingarreitum og aðstöðu til vega, íbúðarhúss og annarra bygginga á jörðinni, aðkomu, vatnsból, fornminjar sem skráðar hafa verið, lóðarstærðir, mænissstefna húsa og fleira.

2. Lýsing deiliskipulags og byggingarskilmálar

2.1 *Lóðir og byggingarreitir*
Alls eru skilgreindar 18 sumarhúsaloðir í landi Ós, sem eru á bilinu 0,5 – 1,5 ha að stærð eftir aðstaðum á hverjum stað. Tveir byggingarreitir eru á nýju lóðum, nr. 1, 3, 5, 10, 11, 12, 13, 14 og 15, sem gefur möguleika í 2 umrúðum. Fjarlægð byggingareita frá Ósá er að lágmarki 50 m, í samræmi við 5.3.2.14. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Vístast hvar er fjarlægð byggingareita frá Ósá meiri en 50m en á lóðum nr. 1, 2, 3 og 5 er hún 50m. Á milli húsa innan lóða verða minnst 10 m. Lóðirnar hafa heltn Ósland 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7a, 7b, 8a, 8b, 9a, 9b, 10, 11, 12, 13, 14 og 15. Um eldri hús (eitt íbúðarhús og eitt úthús) fer samkvæmt samþykktum byggingarheimildateikningum.

2.2 *Staðsetning húsa.*
Byggingarreitir eru rúm og heimilt er að byggja 1 frístundahús á hverjum reit. Sýndir eru 1-2 byggingarreitir á upprætti fyrir hverja lóð og verða hús staðsett innan byggingarreits í samráði við byggingarfulltrúa Dalabyggðar. Á þeim lóðum er lágmarki 2 bílastæðum við hvert hús. Gönguleiðir eru sýndar á upprætti til skráningu og ekki heimilt að henda fyrir gangandi vegfarenda þar sem gönguleiðir eru sýndar. Í samræmi við lög nr. 60/2013 um náttúruvernd skal við framkvæmdir í eða við vötn leitast við að viðhalda náttúrulegum bakgróðri við ár og stöðuvötn og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst róskeni verði á bökkum og næsta umhverfi vatnsins. Sumarhúsalandið verður algjört með einni sameiginlegri girðingu og þess gætt að girðing hindri ekki for manna meðfram árþaknum og skerdi ekki útvistargildi svæðisins, í samræmi við 26. gr náttúruverndarlaga nr. 60/2013 og 5.3.2.14.gr skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

2.3 *Húsagerðir og húsa stærðir.*
Hús skulu vera úr timbri og stærð þeirra allt að 120 m² á einni hæð. Þágerð er frjals en mesta leyfilega vegghæð er 3,0 m og mesta hæð á manni er 6,0 m miðað við hæð jarðvegs umhverfis húsið. Gólfhæð húsa skal vera 30-50 cm yfir landi og leitast skal við að aðlagja húsið sem best að landi. Stefna aðalmenis er sýnd á skipulagsupprætti og skal í megindráttum fylgja henni og þakhalli vera á bilinu 14-40°.

2.4 *Aðkoma, bílastæði og gönguleiðir.*
Aðkoma að lóðum verður annars vegar út frá núverandi aðkomuvegi að mörkum allra lóða á svæðinu, og hins vegar af nýjum aðkomuvegi. Bílastæði eru staðsett innan lóðarmarka og skal gera ráð fyrir að lágmarki 2 bílastæðum við hvert hús. Gönguleiðir eru sýndar á upprætti til skráningu og ekki heimilt að henda fyrir gangandi vegfarenda þar sem gönguleiðir eru sýndar. Í samræmi við lög nr. 60/2013 um náttúruvernd skal við framkvæmdir í eða við vötn leitast við að viðhalda náttúrulegum bakgróðri við ár og stöðuvötn og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst róskeni verði á bökkum og næsta umhverfi vatnsins. Sumarhúsalandið verður algjört með einni sameiginlegri girðingu og þess gætt að girðing hindri ekki for manna meðfram árþaknum og skerdi ekki útvistargildi svæðisins, í samræmi við 26. gr náttúruverndarlaga nr. 60/2013 og 5.3.2.14.gr skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

2.5 *Rafveita og vatnsveita*
Möguleikar eru á að tengjast dreifikerfi RARIK, en rafveita í gamla íbúðarhúsið er frá 1919 kv háspennulinn sem liggur yfir tón vestan hússins. Rarik fyrirhugar að taka niður háspennulinn sem liggur frá Ósá norður að Strámi þar sem Stráumur er kominn í eyði og línan ekki í notkun. Staðsetninga laf nýja spennistöð og spennistöðir þegar svæðið verður rafveitt og þá verður háspennulinn skipt út fyrir háspennustreng í jörð. 10 metra byggingarbanir er við háspennulinn og ekki verður unnt að byggja á þeim hluta byggingarreits sem er innan þess fyrir en rafmagn hefur verið lagt í jörð.

Neysl vatn fyrir frístundabyggðina verður fengið úr fjórum vatnsbólum á svæðinu þ.e. þremur núverandi vatnsbólum og einu nýju en aðgengi allra frístundahúsa að neysl vatni skal tryggður. Neysl vatn fyrir lóðir 7a, 7b, 8a, 8b og 10 er tekið úr núverandi vatnsbóli sem liggur um 200 m austur af deiliskipulagssvæðinu en er þó sýnt á deiliskipulagsupprættinum. Vatnsbólið hefur verið yfiranf af Heilbrigðisfyrirli Vesturlands. Vatn fyrir lóðir 5, 6, 9a og 9b er tekið úr núverandi vatnsbóli fyrir ofan lóð 9b en lóðir 1, 2, 3 og 4 fá vatn úr núverandi vatnsbóli austan við lóð 4. Gert ráð fyrir nýju vatnsbóli fyrir lóðir 10 og 11. Nýja vatnsbólið er austan við lóð nr. 12 en þar er vatnsmagn mikið en vatn streymir undan klettunum. Brunnsvæði skal vera algjörlega fríðað fyrir óviðkomandi umferð og framkvæmdum öðrum en þeim, sem nauðsynlegar eru vegna vatnsveitunnar, til að varna því að óhræðni komist í neysl vatnið. Heilbrigðisfyrirlið getur krafist þess að svæðið skuli girt mannheldri girðingu, sem sé minnst 5 m frá vatnsbóli. Græn- og fjarsvæði vatnsveitunnar eru sýnd á upprætti. Vatnsleiðir eru að hluta til sýndar á upprætti en verða annars staðsetti í vegklömun þar sem því verður við komið. Staðsetning vatnsbóla er sýnd til skýringar á skipulagsupprætti en haft skal samráð við Heilbrigðisfyrirlið Vesturlands varðandi nákvæma staðsetningu vatnsbóla og umfang vatnsveitarsvæða. Frágangur vatnsbóla verður í samráði við Heilbrigðisfyrirlið og í samræmi við reglugerð nr. 536/2001 um neysl vatn.

2.6 *Frárennsli og sorphíða*
Allt frárennsli frá sumarhúsum verður leitt í rotþrær í samræmi við ýrstru kröfur heilbrigðisfyrirlada, reglugerð nr. 798/1999 um fráveituru og skólp. Er það sérlega mikilvægt í ljósi staðsetningar skipulagsvæðisins við Breiðafjörð sem nýtur verndar skv. lögum nr. 54/1995 þar um. Þá er svæðið einnig staðsett við Ósá Ósár sem laxveiðisárna Stóra-Langadalssá og Setbergssá renna í og er mikilvægt að byggðin hafi ekki áhrif á lífríki ána og veðhagsmunum þar. Rotþrær verða staðsettar í samráði við byggingarfulltrúa Dalabyggðar og Heilbrigðisfyrirli Vesturlands, þar sem stórdrögn þar með byggingarsvæði fyrir fráveitu fyrirhugaða frístundahúsa falla undir lög nr. 54/1995 um vernd Breiðafjarða þar um sögn Breiðafjarðarinnar um mannvirki sem gætu valdið mengun á svæðinu. Lagt er til að gert verði eitt fráveitumannvirki fyrir lóðir næst stórdrögn þannig að lágmarki megi mengun fráveitunnar en leitast skal við að sameinast um rotþrær þar sem því verður við komið. Sorp verður sett í gáin á vegum Dalabyggðar sem staðsettur er við þjóðveg á mótis við Nónborgir í landi jarðarinnar.

2.9 *Fornminjar*
Almenn fornleifaskráning hefur ekki verið gerð í Dölum en með hljóðin af skráningu í öðrum byggðum má ætla að heilðarfjöldi fornleifa sé a.m.k. um 5.500. Þar af eru um 1000 minjar á Skógarströnd: Samkvæmt 16. gr. laga nr. 80/2012 um menningarmínjar skal skráning fornleifa, húsa og mannvirkja fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Áður en deiliskipulagi er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal vettvangi. Minjastofnun Íslands setur reglur um lágmarkskröfur sem gera skal til skráningar fyrir hvert skipulagsstigi og er heimilt að gera samkomulag við skipulagsyfirvöld um framvindu skráningarstarfsins enda sé tryggt að því verði lokið innan háfléttis tíma. Öheimilt er að veita leyfi til framkvæmda án undanfandi fornleifa, húsa- og mannvirkjaskráningar. Samkvæmt lögum um menningarmínjar nr. 80/2012 eru allar fornleifar fríðar og samar fríðlystar. Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaáðili né nokkur annar spilla, grunda eða fara úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (21. gr). Verður þess gætt að fylgja lögum við allar framkvæmdir á svæðinu. Fornleifum sem eru fríðlystar skal fylgja 100 metra fríðhælgð svæði út frá ystu ystinglu mörkum þeirra og umhverfis nema kvæðið sé á um annað. Hvers konar rósken, byggingarframkvæmdir eða aðrar framkvæmdir á fríðhælgðu svæði umhverfis fríðlystar fornleifar eru óheimil án leyfis Minjastofnunar Íslands. Fríðhælgð svæði umhverfis aðrar fornleifar, sem ekki eru fríðlystar en njóta fríðunar, skal vera 15 metrar nema annað sé ákveðið og er það sýnt á upprætti. Ánð 2008 fór fram skráning fornleifa í Ósá í tengslum við deiliskipulagagærd en sú skráning er kominn til ára sinna og samræmist ekki nýggðandi stöðum Minjastofnunar Íslands um skráningu fornleifa. Því var ráðist í fornleifaskrá deiliskipulagssvæðið að nýju árið 2019 og fundast 7 minjar. Allar eru þær taldar hafa lagt varðveislu, utan einna sem hafa lagt-miðlungs varðveislu. Markað hefur verið 15 metra fríðhælgð verndarsvæði umhverfis minjarnar á upprætti.¹ Athygl er vakin á 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarmínjar: Áður okunnar fornminjar. Finnist fornminjar sem áður voru okunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatna eða í þökk, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir landeiganda og ábúanda en þeir fa ölmælsku um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru okunnar finnast við framkvæmd verka skal sal sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskóðnum umsvaflaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verk megi fram halda og með hvaða skilmálum. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

2.10 *Umhverfisáhrif*
Um Breiðafjörð glíða lög nr. 54/1995 um verndun Breiðafjarða. Fjörur í Altírfirði eru á Náttúruminjaskrá NM 230¹ þar sem segir: "Fjörur í Altírfirði og Vigfirði, Stykkishólmi (áður Helgafellssvelli), Skógarstrandarhreppi, Snæfellsnesspíslu, Fjörur og grunnsvæi í Altírfirði og Vigfirði innan Helgafellssýja og Galtareya, Miklar og frjósamar leirur og þangfjörur. Mikil umferð farfarga." Er verndargildi fjöranna því hátt, þess skal gætt að bláum svæðum innan deiliskipulagsins verði ekki raskað. Stærstur hluti frístundabyggðarinnar er á þegar síðustu svæði hefur verið góð og gæmli er hafa ekki verið nýtt um árangursleiki eða eftir að síðustu ábúendur jarðarinnar hættu búskap. Nýrsta á svæðinu er að finna lymgöxist og fjalldrápmásvist skv. vistgerðakorti. Náttúrufræðistofnun Íslands og er verndargildi þeirra miðlungs hátt. Skipulagsvæðið liggur í nálægð við þessi mikilvægu náttúruverndarsvæði og því mikilvægt að lágmarka umhverfisáhrif af tillögunni og haga framkvæmdum, frárennsli, rotþró og allri umgengni um svæðið í samræmi við það.

3. Breytingar eftir auglýsingu
Fornleifaskráning var uppfærð eftir auglýsingu og var legu aðkomuvegar að lóðum nr. 1,2,4, 11 og 13 breytt vegna verndarsvæðis fornleifa. Byggingarreitir á lóð nr. 2 var einnig minnkaður lítilega af sömu ástæðu. Byggingarreit fyrir núverandi hús á lóð nr. 4 og fyrir eldri byggingar var bætt inn á upprætti. Hnitpunkt nr. 24 var hinkað um nokkra metra til suðurs. Neysl vatns- og fráveituvötn voru nánar stíðuð í greinargerð og vatnsból sem fyrirhæft var á lóð nr. 7a hefur verið tekið út, og staðsetning vatnsbóls sem sýnt var á lóð 10 leiddrétt, en um núverandi vatnsból er að ræða. Er það staðsett um 200m austan við deiliskipulagssvæðið. Nær- og fjarsvæði vatnsveitunnar voru færð inn á upprætti. Var þetta gert í samræmi við athugasemdir Heilbrigðisfyrirli Vesturlands, dags. 25.02.2019. Brugðist var við athugasemdir umhverfisstofnunar og fjarlægð byggingareita frá árþakka nánar útlitast, auk þess sem ákveðum um að framkvæmdum verði haldið fjar árþaknum þar sem mögulegt er og að hugað verði sérstaklega að vernd árþakkans og bakgróðurs þar bætt við í greinargerð. Umfjöllun um vistgerðakort Náttúrustofnunar Íslands var bætt við. Upplýsingum um háspennulinn sem liggur um svæðið var bætt við og spenna hennar leiddrétt, en hún er 19 Kv í stað 33 Kv eins og áður kom fram. Er byggingarreit á lóðum 2, 3 og 6 breytt v/ byggingarbanns við háspennulinn.

4. Heimildir
Aðalskipulag Dalabyggðar 2004-2016
Adolf Fríðriksson, Garðar Guðmundsson, Howell M. Roberts og Guðrún Alda Gísladóttir. 2011. Dýsjar, leiði og haugar. Fornleifarannsóknir á Skógarströnd. Fornleifastofnun Íslands, Reykjavík FS474-11112.
Kevin Martin. 2019. Deiliskráning fornleifa á Ós á Skógarströnd.
Lög um lax- og silungsveiði nr. 61/2006
Lög um menningarmínjar nr. 80/2012.
Lög um vernd Breiðafjarða nr. 54/ 1995
Náttúruminjaskrá.
Vendaraðætlun fyrir Breiðafjörð 2014-2019. Breiðafjarðarnefnd 2014.
Vistgerðakort Náttúrufræðistofnunar Íslands. <http://vistgerðakort.ni.is/>

¹ Adolf Fríðriksson, Garðar Guðmundsson, Howell M. Roberts og Guðrún Alda Gísladóttir. 2011. Dýsjar, leiði og haugar. Fornleifarannsóknir á Skógarströnd. Fornleifastofnun Íslands, Reykjavík FS474-11112.
² Kevin Martin. 2019. Deiliskráning fornleifa á Ós á Skógarströnd.
³ <https://www.unf.is/emtallningar/nattura/natturaminjaskra/>



Aðalskipulag Dalabyggðar 2004-2016
Kvarði 1:100.000

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagssvæði
- Sumarhúsaloðir
- Byggingarreitir sumarhúsa
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitir eldri bygginga
- Lóðastærðir
- Mænissstefna
- Akvegir og aðkoma að lóðum
- Bílastæði
- Gönguleiðir
- Vatnsból og vatnslögn
- Vatnsvernd - grannsvæði
- Vatnsvernd - fjarsvæði
- Háspennulína, 19 kV
- Mörk jarðarinnar
- Skráðar minjar og verndarsvæði þeirra

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur með ferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2019 og _____ þann _____ 2019.

Tillagan var auglýst frá _____ 2019 með athugasemdafrest til _____ 2019 .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í _____

B-deild Stjórntálmána þann _____ 2019.

DALABYGGÐ	
MÁLNR 11. 970 BÚAR - 4. KRÖFUR	
LANDMÓTUN 12-200 KÓPUGÖRUR - 0.975 ÖS - 4.7. 50.24.210. NETT landmota@landmota.is	
ÓS- FRISTUNDBYGGÐ	
NYTT DEILISKIPULAG - TILLAGA	
DEILISKIPULAG -	
SKIPULAGI MÓ. KÚS	TERKNAÐ KÚS
SAMRÉKT	KT
KÓPUGÖRUR	DAGS: 11.02.2019
VERNAK	TERK. NÚ.
3811-DF1803	D01